

令和 9 年度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省住宅経済・法制課、住宅企画官付、参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付、不動産・建設経済局不動産業課省）

項 目 名		買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の拡充及び延長	
税 目		登録免許税	
要 望 の 内 容	【制度の概要】 個人が、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合における当該住宅用家屋に係る所有権の移転登記に対する登録免許税の税率を、1,000 分の 1（一般住宅 1,000 分の 3、本則 1,000 分の 20）に軽減する。		
	【要望の内容】 ・ 現行の措置の適用期限を 2 年間（令和 11 年 3 月 31 日まで）延長する。 ・ 住宅の用に供する部分の床面積の下限を 40 m ² に引き下げる。		
	【関係条文】 租税特別措置法第 74 条の 3 租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 租税特別措置法施行規則第 26 条の 3		
	平年度の減収見込額		（ ▲8.3 百万円）
	（制度自体の減収額）		（ — 百万円）
（改 正 増 減 収 額）		（ — 百万円）	

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 「住生活基本計画（全国計画）」（令和８年３月２７日閣議決定）等を踏まえ、既存ストックの有効活用に資する既存住宅の良質化や流通促進、消費者が安心して取引できる環境の整備を通じて、既存住宅取引及びリフォーム市場の活性化を図る。 (2) 施策の必要性 今後も増加が見込まれる空き家の利活用を図るとともに、その発生を抑制するため、また、若年・子育て世帯、高齢者世帯などが各々にふさわしい住まいを適切な負担で確保できるようにするためにも、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化は喫緊の課題である。 令和８年３月２７日に閣議決定された新たな「住生活基本計画（全国計画）」においては、住宅政策の方向性として「2050年に向けて本格的に既存住宅の有効活用が求められる」ことなどが明記され、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化が引き続き重要な政策課題として位置付けられた。具体的には、以下の施策が盛り込まれた。 ・ リフォームや買取再販による既存住宅の良質化及び流通の促進等による賃貸を含む多様でアフォーダブルな住まいの選択肢の提供 ・ リフォーム等による性能向上や利用価値の増加 ・ 買取再販の更なる普及 ・ 利便性を向上させるリフォーム 等 さらには、「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」を令和１７年までに２０兆円とする成果指標が設定され、既存住宅に係る内容の充実が強調された。この点、買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的にリフォームを行い既存住宅の一定の質や利便性の向上を図った後に、消費者等へ販売する事業形態であるところ、耐震性への不安をはじめとする入居者の既存住宅に対する抵抗感を解消するものであり、また、一般的に流通しづらい築年数の古い住宅が多く扱われる傾向にあることも踏まえると、既存住宅流通・リフォームの活性化にあたり促進していくべき事業形態である。 近年の住宅価格高騰を背景に、既存住宅は比較的手頃（アフォーダブル）な選択肢としてこれまで以上に期待され、市場への供給が一層求められているところである。 また、世帯構成の変化等を踏まえ、将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通を促進するため、特例の対象となる住宅の床面積要件を緩和する必要がある。 こうした点を踏まえ、引き続き、既存住宅の取得に係る消費者の不安感・負担感の軽減やより多くの選択肢から良質な既存住宅を購入できる環境の整備とともに、既存住宅流通・リフォーム市場の更なる拡大・活性化につなげるため、特例措置の延長・拡充が必要である。
--------------------------	--

今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	1. 住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定） 目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備 目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 （基本的な施策） ○ 都市部を中心に居住する中所得者層や子育て世帯等がアフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進及びデジタル技術を活用した情報提供・相談の体制整備 ○ 比較的利便性の高い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブルな住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備 ○ リフォーム等による性能向上や利用価値の増加など、持家・借家双方における性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及に向けた検討 ○ リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備 ○ 一部の性能が不十分でも地域の空間資源として利用価値のある既存住宅の活用の促進 （成果指標） ・ 既存住宅取引及びリフォームの市場規模 2. 経済財政運営と改革の基本方針（令和8年7月21日閣議決定）（抄） <u>優良な不動産ストックの形成・流通・利活用、住宅ストック価値の最大化と住生活を支える基盤の再構築に取り組む。</u> ＜政策評価体系上の位置づけ＞ 政策目標1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 施策目標2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する 業績指標7 既存住宅取引の市場規模及びリフォームの市場規模
		政策の達成目標	既存住宅取引・リフォームの市場規模 16.9兆円（令和5年）→20兆円（令和17年） ※住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定）

		租税特別措置の適用又は延長期間	2 年間（令和 9 年 4 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	既存住宅取引・リフォームの市場規模 18.19 兆円（令和 10 年）
		政策目標の達成状況	令和 5 年実績は 16.9 兆円の内、既存住宅取引の市場規模は 9.2 兆円で、令和 6 年では 9.9 兆円。
	有効性	要望の措置の適用見込み	6,778 件（令和 9 年度） 7,607 件（令和 10 年度）
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	買取再販は、既存住宅の流通の阻害要因である質への不安を払拭し、消費者に一定の安心感を与えるものであり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化に大きな役割を果たす事業形態である。本特例措置により買取再販に係る負担を軽減することで、買取再販が促進され、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅をより低価格で購入できるようになるため、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化に有効である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置（不動産取得税） （関連条文） 地方税法第 73 条の 14 第 1 項～4 項、第 73 条の 24～27 地方税法附則第 11 条の 4 第 2 項～5 項 地方税法施行令附則第 9 条、9 条の 2 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 24
		予算上の措置等の要求内容及び金額	①買取再販に係る予算措置 ○住宅金融支援機構の住宅融資保険事業による買取再販事業における資金融通の円滑化支援 （住宅金融支援機構に措置された既存出資金より対応） ②既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化に係る予算措置 ○みらいエコ住宅 2027 事業 （令和 9 年度要求額：2,000 億円） ○住宅ストック循環促進事業 （令和 9 年度要求額：3.74 億円）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	住宅金融支援機構における「特定買取再販ローン保険」は、買取再販事業に対して融資を行う金融機関を対象とし、当該事業者への資金供給を円滑化することを目的とする制度である。

		これに対し、本特例措置は買主である個人等を対象とし、既存住宅の市場流通を促進することを目的としている。 買取再販事業は、リフォーム等のノウハウを有する事業者が介在し、住宅の質や利便性の向上を図る点に意義がある一方で、個人間売買であれば一度の課税で済むところ、買取再販の場合には二度の流通税負担が生じることが、事業の促進において一定の制約要因となっている。 このような状況を踏まえ、買取再販事業に係る流通税の軽減措置を講じることは、既存住宅の流通を促進するうえで有効な政策手段であり、良質な既存住宅が市場に供給され、多様な住まいの選択肢が拡大することは、広く国民の住生活の安定の確保および向上に資するものである。以上の観点から、本特例措置は政策目的の達成手段として妥当である。																
	要望の措置の妥当性	適用件数が相当数に及ぶものであり、個別に補助金の申請手続を求めて交付するよりも減税措置を講じる仕組みの方が、確実かつ簡素な負担軽減策であり、政策目的の達成に着実に貢献できる点で相当性が認められる。																
これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項	租税特別措置の適用実績	(単位：(適用件数) 件、(適用額、減収額) 百万円) <table><thead><tr><th>年度</th><th>適用件数</th><th>適用額※2</th><th>減収額</th></tr></thead><tbody><tr><td>令和4年度</td><td>3,624 (1,396)</td><td>43,408 (16,822)</td><td>87 (34)</td></tr><tr><td>令和5年度</td><td>5,739 (1,667)</td><td>82,414 (20,087)</td><td>165 (41)</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>3,399 (1,931)</td><td>55,768 (23,269)</td><td>112 (47)</td></tr></tbody></table> 【出典】：「登記統計」（法務省） ※1 前回要望時の適用件数、適用額及び減収額の見込みについては、括弧内のとおりである。 ※2 当該条項を適用し納付された額の合計を税率で割り戻した課税標準の合計を記載。前回要望時までは納付額を記載。 (前回要望との乖離の理由) 買取再販事業者に対して消費者に対する本税制の周知を依頼したことによる消費者の認知度が向上したため。一方で、当該要望項目以外の税制上の措置（不動産取得税における措置）においては、適用件数の実績は本税制の倍以上の数値であることから、本措置は必要最小限の適用件数にも達していない状況であり更なる推進を行う必要がある。	年度	適用件数	適用額※2	減収額	令和4年度	3,624 (1,396)	43,408 (16,822)	87 (34)	令和5年度	5,739 (1,667)	82,414 (20,087)	165 (41)	令和6年度	3,399 (1,931)	55,768 (23,269)	112 (47)
	年度	適用件数	適用額※2	減収額														
令和4年度	3,624 (1,396)	43,408 (16,822)	87 (34)															
令和5年度	5,739 (1,667)	82,414 (20,087)	165 (41)															
令和6年度	3,399 (1,931)	55,768 (23,269)	112 (47)															
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—																

	租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	「既存住宅流通の市場規模・リフォームの市場規模」については、平成 25 年時点の 11 兆円から令和 5 年時点の 12.3 兆円と数値が改善しており、平成 26 年度に創設された本特例措置をはじめとした関連施策が、目標達成に向けて貢献しているものと考えられる。 ※平成 25 年の「既存住宅流通・リフォームの市場規模」は住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）における成果指標「既存住宅流通の市場規模」「リフォームの市場規模」の合算値を流用。						
	前回要望時の達成目標	既存住宅流通・リフォームの市場規模 13 兆円（令和 7 年） ※住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）						
	前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	当該指標は住宅・土地統計調査（調査頻度は 5 年に 1 度）を用いて算出されるため、現時点では目標の達成度を把握することは困難であるが、令和 5 年時点で 12.3 兆円と増加しており、引き続き住生活基本計画に基づいて、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を目指す。 なお、買取再販物件の販売戸数の多い宅地建物取引業者上位 50 社の販売戸数（※）は本特例措置を創設した平成 26 年度の 15,266 戸から令和 6 年度の 28,406 戸となっており、約 1.86 倍に増加している。 ※リフォーム産業新聞社調べ						
これまでの要望経緯		<table><tr><td>平成 26 年度</td><td>創設</td></tr><tr><td>平成 28、30 年度</td><td>延長</td></tr><tr><td>令和 2、4、6 年度</td><td>延長</td></tr></table>	平成 26 年度	創設	平成 28、30 年度	延長	令和 2、4、6 年度	延長
平成 26 年度	創設							
平成 28、30 年度	延長							
令和 2、4、6 年度	延長							

要望内容と自己点検の関係

措置名：買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置

- 自己点検を実施した結果、短期アウトカムである【主な事業者の買取再販年間販売戸数】（令和5年度～令和6年度・目標値：前年度以上の件数であること）については、令和5年度において 26,834 件、令和6年度において 28,406 件であることから目標を達成している。
- 中長期アウトカムである【既存住宅取引件数】（令和5年～令和12年・目標値：前年以上の件数であること）については、令和5年からは上昇傾向にあるが、達成途上にあり、引き続き本特例措置を継続する必要がある。
- 以上のことから、本特例措置は、宅地建物取引業者が増改築を行った住宅を個人が取得する場合の負担を軽減し、既存住宅の流通促進に資するインセンティブとして機能していることから、一定の政策効果が認められるため、適用期限を2年間（令和11年3月31日まで）延長することを要望する。
- また、点検書においては、今後の見直しの方向性として、新たな「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定）を踏まえ、適切なあり方を検討することとした。この点、当該計画において、「今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、・・・2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して40㎡程度を上回る住宅」と明記されたことを踏まえ、現行特例の床面積要件である50㎡を40㎡に引き下げ、本特例措置の拡充することで、ライフスタイルやニーズに応じた住宅の供給・流通を支援していく必要がある。